



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 723/2021
14.04.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јован П. Мићић, адвокат из ..., против тужених 1. Стечајна маса „Ирва Инвестиције“ доо у стечају, чији је пуномоћник Владимир Илић, адвокат из ..., 2. „Неимар В“ АД Београд, 3. „Кемоимпекс“ АД Београд, чији је заједнички пуномоћник Игор Исаиловић, адвокат из ..., 4. „Соргунда“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Мирослав Павићевић, адвокат из ..., ради утврђења, вредност предмета спора 7.318.483,20 динара, одлучујући о ревизији друготуженог „Неимар В“ АД Београд и трећетуженог „Кемоимпекс“ АД Београд, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 660/21 од 27.05.2021. године, у седници већа одржаној дана 14.04.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 660/21 од 27.05.2021. године и пресуда Привредног суда у Београду П 5198/2019 од 29.09.2020. године у ставу један, два и четири и пресуђује:

ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА као неоснован захтев тужиље АА из ... да се утврди да су ништави и да као такви не производе правно дејство уговор о купопродаји непокретности који је закључио четвртотужени „Соргунда“ ДОО Београд са туженима „Ирва Инвестиције“ ДОО, „Неимар - В“ АД Београд и „Кемоимпекс“ АД Београд, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 14.07.2011. године под Ов. I број .../... и I Анекс уговора, оверен пред истим судом под Ов. I бр. .../... дана 20.07.2011. године, а који су имали за предмет помоћну просторију – магацин, улаз ... – ..., ознаке ..., ... спрат, површине 25,93 м².

ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА као неоснован тужбени захтев за утврђење да помоћна просторија магацин ознаке ..., улаз ...-..., спрат ..., површине 25,93 м² који се налази у згради у ..., улица ... број ..., згради на катастарској парцели број ... уписаној у

лист непокретности број ... КО ..., представља заједничку недељиву својину свих власника посебних делова зграде.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужила да накнади трошкове спора друготуженом и трећетуженом у износу од 413.500,00 динара, а све у року од 8 дана од дана достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 5198/2019 од 29.09.2020. године, у ставу један делимично је усвојен тужбени захтев тужиље АА из ... и утврђено је да су ништави и да као такви не производе правно дејство уговор о купопродаји непокретности који је закључио четвртотужени „Согунда“ ДОО Београд са туженима „Ирва Инвестиције“ ДОО, „Неимар - В“ АД Београд и „Кемоимпекс“ АД Београд, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 14.07.2011. године под Ов. I број .../... и I Анекс уговора, оверен пред истим судом под Ов. I бр. .../... дана 20.07.2011. године, који су имали за предмет помоћну просторију – магацин, улаз ... – ..., ознаке ..., ... спрат, површине 25,93 м2. У ставу два делимично је усвојен тужбени захтев па је утврђено да помоћна просторија – магацин ознаке ..., улаз ...-..., спрат ..., површине 25,93 м2 који се налази у згради у ..., у улици ... број ..., згради постојећој на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ..., представља заједничку недељиву својину свих власника посебних делова зграде. У ставу три одбачена је тужба у делу у којем је тужила тражила да суд донесе одлуку да се по правноснажности ове пресуде код Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Нови Београд у лист непокретности број ..., у згради постојећој на катастарској парцели ..., изврши упис брисања права својине са именом четвртотуженог на непокретности наведеној као помоћна просторија магацин, ознака ..., улаз ...-..., ... спрат, површине 25,93 м2 и изврши упис заједничког дела зграде све на солидаран терет и трошак тужених, без потребе накнадне сагласности или присуства тужених. У ставу четири обавезани су тужени да солидарно накнаде тужиљи трошкове парничног поступка у износу од 470.674,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 660/21 од 27.05.2021. године, одбијена је жалба друготуженог и трећетуженог као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5198/19 од 29.09.2020. године у ставовима један, два и четири изреке.

Против правноснажне другостепене пресуде друготужени и трећетужени су изјавили благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права, при чему није било потребно да се иста разматра као посебна ревизија, јер је за исту испуњен цензус од 40.000 евра услед атракције надлежности.

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 408. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија друготуженог и трећетуженог основана.

У доношењу другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности нити се ревидетни основано позивају на неку битну повреду одредаба парничног поступка учињену пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању тужила је као купац закључила уговор о финансирању изградње непокретности број ... од 13.11.2016. године са конзорцијумом који су чинили прво, друго и трећетужени као продавци. Предмет уговора је било финансирање изградње пословног стамбеног апартмана и гаражног места у ..., локација у Дана 18.10.2010. године исте странке су потписале Анекс 1 уговора о финансирању изградње непокретности број ..., у коме је констатовано да је продавац за купца изградио пословно-стамбени апартман ознаке ... на ... спрату, површине 902 м² и гаражно место ознаке ... у ниском приземљу површине 12 м² у улици ... број ... као и да је купац у целини измирио вредност предметне непокретности. Конзорцијум је као продавац са четвртотуженим као купцем закључио уговор о купопродаји непокретности број ... дана 16.11.2011. године чији је предмет продаја помоћне просторије – магацина ознаке ... на ... спрату површине 25,93 м². Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Београд у лист непокретности број ... КО ... уписано је право својине у корист четвртотуженог на пословном простору за који није утврђена делатност, а која је предмет спора.

Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, првостепени суд је утврдио да су прво, друго и трећетужени за потребе изградње објекта наручили од предузећа за пројектовање, главни архитектонско-грађевински пројекат пословног комплекса прва фаза објекта ... по измењеном идејном пројекту. Дана 09.10.2017. године, Град Београд, Градска управа, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је решењем потврдио пријем техничке документације – главног пројекта по одобрењу за изградњу 351-25/07 од 01.02.2007. године, на основу кога је издато одобрење за изградњу, а потом и употребна дозвола. На основу цртежа архитектонско-грађевинског пројекта који је вештак имао на увид, утврђено је да је спорни простор ознаке ... пројектован као машинска кућица. У време закључења уговора и анекса уговора о купопродаји посебног дела зграде које је тужила закључила са конзорцијумом, предметни простор представљао је заједничку просторију – машинску кућицу за лифт ознаке ..., површине 25,93 м². До закључења главне расправе није било измене главног архитектонско-грађевинског пројекта.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су првотужени, друготужени и трећетужени са једне стране и тужила са друге стране постали носиоци права заједничке својине на спорном простору у смислу члана 19. Закона о основама својинскоправних односа и то заједничком изградњом објекта, односно његовим заједничким финансирањем, у моменту када је објекат изграђен, на основу главног архитектонско – грађевинског пројекта на основу кога је издато одобрење за изградњу, а потом и употребна дозвола. Полазећи од неспорне чињенице да је у време

закључења правних послова чије се утврђење ништавости тражи, објекат био изграђен, првостепени суд налази да су тужила, првотужени, друготужени и трећетужени били носиоци заједничке својине на свим просторијама које не представљају посебне делове зграда, па првотужени, друготужени и трећетужени нису могли да располажу спорним простором који је архитектонско – грађевинским пројектом предвиђен као машинска кућица, већ су то могли да учине искључиво као заједничари са осталим власницима посебних делова, па у том смислу и са тужиљом.

Првостепени суд је става да није од утицаја на одлуку суда навод тужених, да је након завршетка изградње објекта, надлежни орган издао инвеститорима решење о употребној дозволи у коме је констатовано да је комисија за технички преглед објекта извршила одговарајући технички преглед истог, сачинила записник и предложила органу издавање употребне дозволе и да је у уверењу о броју и спецификацији физичких делова објекта Ц пословног комплекса у ... у ... од 25.11.2009. године наведено да предметна помоћна просторија представља посебан део објекта, док су заједничке просторије и комуникације, као и техничке просторије посебно исказане, јер се на основу уверења, па ни на основу употребне дозволе не може доћи до конституисања нових стварних права, нити до отуђења заједничких просторија из имовине власника посебних делова зграда. Првостепени суд налази да је наведеним документом констатовано фактичко стање које није од утицаја на својинскоправни режим непокретности, односно њених делова који је успостављен изградњом непокретности на основу дозволе за градњу на основу главног архитектонско – грађевинског објекта као и стицањем права својине на посебним деловима од страна више лица, чиме се заснива право заједничке својине на свим деловима зграде које не представљају посебни део зграде.

Сходно томе, првостепени суд закључује да првотужени, друготужени и трећетужени у моменту закључења предметног уговора и анекса нису имали право да располажу спорним простором, који је изградњом на основу главног архитектонско-грађевинског пројекта постао заједнички део зграде на коме је и тужила имала право заједничке својине, већ је то могла да учини искључиво стамбена зграда као правно лице у смислу члана 11. Закона о одржавању стамбених зграда. Последица недозвољеног располагања је да су првотужени, друготужени и трећетужени пренели на четвртотуженог више права него што су имали, а са друге стране четвртотужени је морао знати да предмет купопродаје није посебан део зграде који је у режиму искључиве својине односно сусвојине првотуженог, друготуженог и трећетуженог, већ да се ради о помоћној просторији што је изричито наведено у самом уговору чије се утврђивање ништавости тражи, те је пре закључења уговора о купопродаји четвртотужени морао утврдити правни режим наведене просторије, па је првостепени суд усвојио тужбени захтев за утврђење да предметни уговор и анекс уговора не производе правно дејство јер су противни принудним прописима. Усвајање тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора о купопродаји и анекса уговора има за последицу и да је основан захтев тужиле за утврђење да спорна помоћна просторија представља заједничку недељиву својину свих власника

посебних делова зграда, па четвртотужени није имао ваљани правни основ за стицање својине на наведеном делу зграде.

Првостепени суд је одбацио тужбу у делу у коме је тужиља тражила да се по правноснажности ове пресуде код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Нови Београд у лист непокретности број ..., у згради постојећој на катастарској парцели ..., изврши упис брисања права својине са именом четвртотуженог, а на непокретности наведеној као помоћна просторија – магацин ознаке и изврши упис заједничког дела зграде на солидарни терет и трошак туженог, јер суд доноси одлуку у оквиру своје надлежности и не може налагати поступање Републичком геодетском заводу који није странка у поступку, већ орган који поступа у оквиру своје надлежности.

Наведени став прихвата и другостепени суд.

Основани су наводи друготуженог и трећетуженог као ревидента да су нижестепени судови погрешно применили материјално право.

Према уговору о купопродаји непокретности који је закључен између уговорних страна конзорцијума, као продавца, кога су чинили првотужени, друготужени и трећетужени и четвртотуженог као купца, продавац продаје купцу помоћну просторију – магацин улаз ...-... ознаке ..., ...спрат површине 25,93 м² у ..., локациј ..., објекат ..., улица ... број Чланом 1. уговора предвиђено је да је продавац носилац инвеститорских права и права дугорочног закупа на осталом грађевинском земљишту у државној својини означено као просторно – функционална целина .. у ... у ... по основу решења градоначелника Града Београда од 11.10.2005. године. Непокретност из предметног уговора изграђена је на основу решења о одобрењу за изградњу пословног комплекса на грађевинској парцели формираној од КП .../... и ... КО ... број IX-04 бр. 351-413/05 од 02.11.2005. године, правноснажно дана 01.12.2005. године, решења о одобрењу за изградњу по измењеној документацији IX-04 бр. 351-25/07 од 01.02.2007. године, потврде о пријему пројектне документације према решењу IX-18 бр. 351.2-176/06 од 05.07.2006. године и потврде о пријему документације по измењеној документацији IX-18 бр. 351.2-341,2007 од 09.10.2007. године издатих од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Београда. Првим анексом наведеног уговора о купопродаји непокретности од 19.07.2011. године измењен је став 1. члан 7. основног уговора тако да гласи да купац на основу овог уговора постаје искључиви власник непокретности ближе описане у члану 1. овог уговора, те са истом може неограничено располагати на основу уговора, може своје власништво уписати у катастарске књиге без посебне сагласности и присуства продавца. Четвртотужени се и уписао као носилац права својине на основу уговора о купопродаји на пословном простору за који није утврђена делатност, описан као магацин. Према главном архитектонско – грађевинском пројекту на основу кога је добијено решење о дозволи за градњу спорни простор ознаке ... пројектован је као машинска кућица и у време закључења уговора и анекса уговора о купопродаји посебног дела тужиље као купца

и конзорцијума као продавца, представљао је заједничку просторију – машинску кућицу за лифт ознаке ... површине 25,93 м².

Према утврђеном чињеничном стању, након завршетка изградње предметног објекта, надлежни орган је издао инвеститорима решење од 09.09.2009. године о употребној дозволи објекта „...“, као прве фазе изградње пословног комплекса у ... у ..., из чије садржине произлази да је комисија за технички преглед објекта извршила одговарајући технички преглед истог и доставила записник којим је предложила органу издавање употребне дозволе. Надлежни орган је издао уверење о броју спецификације физичких делова објекта „...“ пословног комплекса у ... у ... број IX-18 бр. 351.3-329/2008 од 25.11.2009. године у коме је наведено да предметна спорна помоћна просторија представља посебни део објекта, док су заједничке просторије и комуникације, као и техничке просторије посебно исказане.

Чињеница је да је према главном архитектонско – грађевинском пројекту на основу кога је добијено решење о дозволи за градњу спорни простор ознаке ... пројектован као машинска кућица и да је као такав представљао заједнички део зграде али иста нема за последицу да су уговор о купопродаји предметне непокретности и анекс истог закључених између конзорцијума и четвртотуженог ништави. Ово са разлога јер је на основу горе наведене техничке документације спорни простор постао посебан део зграде, помоћна просторија магацинске ознаке ... површине 25,93 м² на ... спрату. Подобност објекта за употребу утврђује се техничким прегледом. Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, односно грађевинских производа, опреме и постројења. Комисија за технички преглед доставила је записник број 43/09 од 22.06.2009. године којим је предложила доношење решења којим ће се одобрити употреба наведеног објекта, које је и донето 09.09.2009. године, а дана 25.11.2009. године и уверење о броју и спецификацији физичких делова објекта ... пословног комплекса у ... у ..., из чије садржине такође произлази да споран објекат представља посебан део зграде, помоћну просторију – магацин ознаке ... површине 25,93 м². Следом реченог произлази да је у време закључења уговора о купопродаји непокретности и анекса уговора између конзорцијума као продавца који чине првотужени, друготужени и трећетужени и четвртотуженог као купца, предмет уговора био дозвољен, помоћна просторија магацинске ознаке ... која није била у режиму заједничке својине. Сходно томе, четвртотужени је имао ваљан правни основ за упис права својине на овом посебном делу зграде у катастар непокретности, при чему се исти и уписао као власник магацина, пословног простора за који није утврђена посебна делатност.

Како у конкретном случају предметни уговор и анекс истог нису у супротности са принудним прописима, нити су се стекли услови за утврђење да је спорни простор у режиму заједничке својине, Врховни касациони суд је преиначио првостепену и другостепену пресуду применом члана 416. ЗПП и одбио тужбени захтев.

Пуномоћнику друготуженог и трећетуженог досуђени су парнични трошкови применом члана 153. и 154. и 163. Закона парничном поступку у погледу којих је постојао опредељени захтев и то у износу 413.500,00 динара: за састав пет поднесака, приступ на три одржана рочиша и за заступање на вештачењу од стране адвоката према важећој АТ увећано за 50% на име заступања две странке.

**Председник већа - судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић